

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*knop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkooft*" (menjual) sedang yang lainnya "*knoof*" (membeli).<sup>1</sup>

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian, adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai penekanan yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat komersial dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata, yang berbunyi :

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 1

Dalam perjanjian jual beli pihak penjual maupun pihak pembeli mempunyai hak dan kewajiban. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada pembeli. Oleh karena Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga macam barang, yakni barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, maka ada terdapat juga tiga macam penyerahan hak milik masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu.

Dalam kaitan dengan penelitian ini maka yang menjadi objek sengketa jual beli adalah barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” atau dalam bahasa Belanda disebut *overschrijving* di muka pegawai kaadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpan hipotik, yaitu menurut Pasal 616 dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdato.<sup>2</sup>

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan consensus para pihak tentang barang dan harga. Sedangkan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta autentik.

Didalam perjanjian jual beli tanah, biasanya dibuat dalam akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah camat dan/atau notaris PPAT. Biasanya akta jual beli tanah tersebut telah ditentukan bentuknya dalam sebuah formulir. Para camat atau notaris tinggal mengisi hal-hal kosong dalam akta jual beli tersebut.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. 18

Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak. Akta ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

- a. Akta di bawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu di atas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum)
- b. Akta di bawah tangan yang didaftar oleh notaris/pejabat yang berwenang.
- c. Akta di bawah tangan dan dilegalisasikan oleh notaris/pejabat yang berwenang.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, istilah yang digunakan untuk akta di bawah tangan yang dilegalisasi adalah akta di bawah tangan yang disahkan, sementara istilah akta di bawah tangan yang didaftar adalah dibukukan. Akta di bawah tangan yang disahkan merupakan akta yang harus ditandatangani dan disahkan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna dilakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan adalah :

- 1) Notaris menjamin bahwa benar orang yang tercantum namanya dalam kontrak adalah orang yang menandatangani kontrak.
- 2) Notaris menjamin bahwa tanggal tanda tangan tersebut dilakukan pada tanggal yang disebutkan dalam kontrak.

Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dibuat dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Ada 3 (tiga) fungsi akta notariel (akta autentik), yakni :

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
- c. Sebagai bukti bagi pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

---

<sup>3</sup> Hikmahanto Juwana, *Perancangan Kontrak Modul I Sampai dengan VI*, (Jakarta : FH-UI, tt), hal. 1

Akta notariel merupakan bukti prima facie mengenai fakta yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta notaris, mengingat notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisasi suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal di suatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notariel, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.

Dalam putusan kasus Nomor 183/Pdt.G/2014/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, dimana duduk perkaranya adalah Edy Santoso Wijaya (Penggugat) yang memiliki tanah dan bangunan sebagai objek sengketa, dengan :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 05830 (luas 127 m2),
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 05826 (luas 204 m2),
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 05364 (luas 530 m2).

Ketiga sertifikat tersebut menjadi jaminan atas utang penggugat terhadap Jimmy Sugiarto (Tergugat). Namun karena adanya itikad tidak baik dari tergugat yang terbukti dari tidak adanya pembagian keuntungan atas kerjasama bisnis batu bara, maka penggugat memutuskan untuk mengakhiri kerjasama dengan tergugat. Dalam kondisi demikian, tergugat menyarankan supaya penggugat menjual tanah dan bangunan milik penggugat. Itikad tidak baik tergugat ternyata tindakan tergugat dan turut tergugat (Udin Nasrudin, Notaris), yang menyodorkan dan memerintahkan penggugat dan istrinya untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 200. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 200 ini dibuat di hadapan turut tergugat hanya berdasarkan atas sisa hutang pinjaman kepada tergugat, dan bukan berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat layaknya perjanjian jual beli. Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkan gugatan penggugat sebagian dengan verstek dan menyatakan bahwa objek sengketa adalah sah milik penggugat. Sehingga dengan putusan tersebut tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa harus dieksekusi dan tergugat dikenakan ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam putusan tersebut.

Terhadap putusan tersebut, tergugat mengajukan banding dan meminta agar eksekusi dibatalkan dengan dasar adanya Akta Perjanjian Jual Beli, namun gugatan perlawanan oleh Pelawan, (tergugat dalam putusan pada tingkat pertama) ditolak

untuk semua petitum. Alasan penolakan karena adanya itikad tidak baik dari Pelawan dan tidak terpenuhinya asas-asas dari suatu perjanjian jual beli.

Terkait dengan perbuatan notaris yang menerbitkan akta kuasa untuk menjual Nomor 201 tanggal 30 November 2011 yang telah dibatalkan pengadilan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam kaitan ini Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 1440K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 menegaskan bahwa suatu akta otentik (atau akta di bawah tangan) hanya berisi satu perbuatan hukum. Bila ada akta mengandung dua perbuatan hukum, misalnya pengakuan hutang dan pemberian kuasa untuk menjual maka akta ini telah melanggar adagium tersebut dan akta seperti ini tidak memiliki kekuatan eksekusi (executorial title) ex Pasal 144 HIR, bukan tidak sah.<sup>4</sup>

Kehendak penghadap yang tertuang dalam akta secara materiil merupakan kehendak atau keinginan para pihak sendiri, bukan kehendak notaris. Tugas notaris hanya memberi saran, walaupun kemudian saran tersebut diikuti dan dituangkan dalam akta, maka hal tersebut tetap merupakan keinginan atau kehendak penghadap sendiri. Secara materiil isi akta merupakan keinginan para pihak tetapi dalam keadaan atau dengan alasan tertentu, akta tersebut batal demi hukum, yaitu jika materi akta tersebut bertentangan dengan aturan hukum, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 183/Pdt.G/2014/PN.TNG.

Suatu akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dan bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Dengan demikian seharusnya suatu akta notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada para pihak yang tersebut dalam akta. Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat dituntut terhadap notaris didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap notaris.

---

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung : Refika Aditama, 2013), hal. 78

Dalam kasus tersebut terlihat adanya unsur paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga dinilai merugikan pihak lain. Tindakan paksaan dan penipuan tersebut merupakan itikad tidak baik dalam suatu perjanjian dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, khususnya Pasal 1324 dan Pasal 1328 KUHPerduta.

Pasal 1324 :

Paksaan telah terjadi, bila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.

Dari rumusan Pasal 1324 KUHPerduta dapat diketahui bahwa paksaan dimaksud dapat berwujud dalam dua bentuk kegiatan atau perbuatan yakni paksaan fisik, dalam pengertian kekerasan dan paksaan psikis, yang dilakukan dalam bentuk ancaman psikologis atau kejiwaan. Selain itu paksaan tersebut dapat mengenai jiwa dan harta kekayaan.

Penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata, yang berbunyi :

Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Penipuan tidak dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan.

Rumusan diatas dapat dilihat bahwa penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian, untuk mengelabui pihak lawannya sehingga pihak yang lawan ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat antara mereka. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa masalah penipuan yang berkaitan dengan kesengajaan ini harus dibuktikan dan tidak boleh hanya dipersangkakan saja. Dalam hal ini maka pihak terhadap siapa penipuan telah terjadi wajib membuktikan bahwa lawan pihaknya telah memberikan suatu informasi secara tidak benar, dan hal tersebut disengaja olehnya, yang tanpa adanya informasi yang tidak benar tersebut, pihak lawannya tersebut

tidak mungkin akan memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat tersebut. Pokok penipuan pasti berkaitan dengan hal-hal yang sangat pokok dalam perjanjian, yang juga merupakan hakikat dari perjanjian atau suatu yang bersifat esensial dalam perjanjian tersebut. Namun oleh karena penipuan berhubungan dengan kesengajaan untuk mengelabui, maka beban pembuktian ada tidaknya kesengajaan menjadi sangat penting bagi pihak dalam perjanjian yang merasa telah ditipu.<sup>5</sup>

Terkait dengan kasus dalam penelitian ini, pihak penggugat telah merasa ditipu oleh pihak tergugat dengan memaksa penggugat untuk menandatangani akta perjanjian jual beli yang telah disiapkan oleh tergugat maupun turut tergugat sehingga mengancam harta kekayaan penggugat yang merupakan esensi dalam perjanjian jual beli.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis merumuskan masalah penelitian, sebagai berikut :

- a. Apakah akta perjanjian jual beli yang di hadapan notaris dapat memiliki kekuatan eksekusi (*executorial title*) atas objek sengketa ?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan terhadap adanya akta jual beli yang tidak memiliki kekuatan mengikat ?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kekuatan eksekusi dari suatu akta perjanjian jual beli serta ketentuan-ketentuan penerbitan akta yang sesuai aturan hukum berlaku.
- b. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan oleh adanya akta jual beli yang tidak memiliki kekuatan mengikat sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 183/Pdt.G/2014/PN.TNG.

---

<sup>5</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 37

## **I.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian hukum ini baik secara teoritis maupun praktis adalah sebagai berikut :

a. Manfaat teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam kerangka teori tentang perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian jual beli yang didasarkan pada itikad baik dan syarat-syarat suatu perjanjian.

b. Manfaat praktis.

Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan pemahaman atas perjanjian jual beli atau akta perjanjian jual beli yang melibatkan notaris sebagai pejabat yang berwenang.

## **I.5 Kerangka Teori dan Konseptual**

### **I.5.1 Kerangka Teori**

Berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini dan kajian atas putusan perkara perjanjian jual beli yang disertai dengan akta perjanjian maka teori yang menjadi landasan penelitian ini adalah teori kehendak.

Teori kehendak adalah salah satu teori dari hukum kontrak klasik. Menurut teori kehendak suatu kontrak atau perjanjian menghadirkan suatu ungkapan kehendak di antara para pihak, yang harus dihormati dan dipaksakan oleh pengadilan. Dalam teori kehendak terdapat asumsi bahwa suatu kontrak atau perjanjian melibatkan kewajiban yang dibebankan terhadap para pihak. Sengketa atas objek tanah dan bangunan dalam putusan Nomor 183/Pdt.G/2014/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, karena salah satu pihak atau dalam hal ini pihak tergugat atau pelawan dalam putusan banding memaksakan kehendaknya terhadap penggugat dalam penandatanganan akta perjanjian jual beli.

Teori kehendak telah dihubungkan dengan pandangan ekonomi, politik dan filosofis yang ideologinya bersumber pada pandangan liberal laissez faire. Gr. Van der Burght, dalam Buku tentang Perikatan, mengemukakan bahwa selain teori

kehendak sebagai teori klasik yang tetap dipertahankan, terdapat beberapa teori yang dipergunakan untuk timbulnya suatu kesepakatan atau perjanjian, yakni :<sup>6</sup>

- a. Ajaran kehendak (*wilsleer*), dimana ajaran ini mengutarakan bahwa factor yang menentukan terbentuk tidaknya suatu persetujuan adalah suara batin yang ada dalam kehendak subjektif para calon kontraktan;
- b. Pandangan normative van Dunne, dalam ajaran ini bahwa kehendak sedikitpun tidak memainkan peranan, apakah suatu persetujuan telah terbentuk pada hakikatnya tergantung pada suatu penafsiran normative para pihak pada persetujuan ini tentang keadaan dan peristiwa yang dihadapi bersama;
- c. Ajaran kepercayaan (*vetrouwensleer*), ajaran ini mengandalkan kepercayaan yang dibangkitkan oleh pihak lawan, bahwa ia sepakat dan oleh karena itu telah memenuhi persyaratan tanda persetujuannya bagi terbentuknya suatu persetujuan.

Para pihak dalam suatu kontrak memiliki hak untuk memenuhi kepentingan pribadinya sehingga melahirkan suatu perikatan. Pertimbangannya adalah bahwa individu harus memiliki kebebasan dalam setiap penawaran dan mempertimbangkan kemanfaatannya bagi dirinya. Pengadilan harus memberikan kemudahan terhadap individu atas setiap penawaran untuk membuat kontrak.

Istilah kontrak atau perjanjian dalam system hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian *contract* dan *overeenkomst*. Suatu kontrak memiliki unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri kontrak yang utama adalah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban. Unsur-unsur kontrak seperti dirinci tersebut secara tegas membedakan kontrak dari suatu pernyataan sepihak.<sup>7</sup>

Para pihak melakukan kontrak dengan beberapa kehendak, yakni :<sup>8</sup>

- a. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji.

<sup>6</sup> Gr. Van der Burght, *Buku tentang Perikatan*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hal. 28

<sup>7</sup> Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 36

<sup>8</sup> Stephen Graw, *An Introduction to The Law of Contract*, (Sydney : Thomson Legal and Regulatory Limited, 2002), hal. 25

- b. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian.
- c. Kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban dan
- d. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegakan hukum.

Menurut P.S. Atiyah, kontrak memiliki 3 (tiga) tujuan, yaitu :

- 1) Janji yang telah diberikan harus dilaksanakan dan memberikan perlindungan terhadap suatu harapan yang pantas.
- 2) Agar tidak terjadi suatu penambahan kekayaan yang tidak halal;
- 3) Agar dihindarinya suatu kerugian.<sup>9</sup>

Kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.

Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan suatu undang-undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menegaskan bahwa :

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerduta menganut system terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian akan tetapi isinya selain tidak bertentangan

---

<sup>9</sup> P.S. Atiyah, *An Introduction to Law of Contract*, (New York : Oxford University Press Inc, 1995), hal. 35

dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum dan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Hukum perjanjian memuat sejumlah asas hukum. Asas hukum menurut Paul Scholten, diartikan sebagai :

Pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang system hukum, masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang berkenaan dengannya ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.<sup>10</sup>

Sejumlah prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum kontrak. Dari sejumlah prinsip hukum tersebut perhatian dicurahkan kepada tiga prinsip atau asas utama. Prinsip-prinsip atau asas-asas utama dianggap sebagai sokoguru hukum kontrak, memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum kontrak. Satu dan lain karena sifat fundamental hal-hal tersebut, maka prinsip-prinsip utama itu dikatakan sebagai prinsip-prinsip dasar.<sup>11</sup>

Prinsip-prinsip atas asas-asas fundamental yang menguasai hukum kontrak adalah prinsi atau asas konsensualitas, dimana persetujuan-persetujuan dapat terjadi karena persesuaian kehendak para pihak.

Prinsip atau asas “kekuatan mengikat persetujuan” menegaskan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam persetujuan yang mereka adakan dan yang terakhir adalah prinsip atau asas kebebasan berkontrak; dimana para pihak diperkenankan membuat suatu persetujuan sesuai dengan pilihan bebas masing-masing dan setiap orang mempunyai kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapa saja yang dikehendakinya.<sup>12</sup>

Untuk memahami ketiga prinsip atau asas fundamental dari suatu kontrak, maka patut dipahami sebagai berikut :

a. Asas konsensualitas.

<sup>10</sup> Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 119

<sup>11</sup> Herlien Budiono, *Het Evenwichtsbeginsel Voor Het Indonesisch Contractenrech*, Diss Leiden, 2001, hal. 64

<sup>12</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian II*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 74

Dalam perjanjian hal utama yang harus ditonjolkan adalah bahwa kita berpegang pada asas konsensualitas, yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan terciptanya kepastian hukum.<sup>13</sup>

Asas konsensualitas mempunyai arti yang terpenting yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus atau kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila hal-hal pokok sudah disepakati dan tidak diperlukan suatu formalitas.<sup>14</sup>

b. Asas kekuatan mengikat

Baik dalam system terbuka yang dianut oleh hukum kontrak ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, dapat merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dalam Pasal 1339 KUH Perdata dimasukkan prinsip kekuatan mengikat ini :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Prinsip bahwa di dalam sebuah persetujuan orang menciptakan sebuah kewajiban hukum dan bahwa ia terikat pada janji-janji kontraktualnya dan harus memenuhi janji-janji itu, dipandang sebagai sesuatu yang sudah dengan sendirinya dan bahkan orang tidak lagi mempertanyakan mengapa hal itu demikian.<sup>15</sup>

c. Asas kebebasan berkontrak.

Prinsip bahwa orang terikat pada persetujuan-persetujuan mengasumsikan adanya suatu kebebasan tertentu di dalam masyarakat untuk dapat turut serta di dalam lalu lintas yuridis dan hal ini mengimplikasikan pula prinsip kebebasan berkontrak.

<sup>13</sup> Subekti (2), *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 5

<sup>14</sup> Subekti, (1), *Op.Cit*, hal. 15

<sup>15</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit*, hal. 67

Bilamana antara para pihak telah diadakan sebuah persetujuan maka diakui bahwa ada kebebasan kehendak di antara para pihak tertentu. Bahkan didalam kebebasan kehendak ini diasumsikan adanya suatu kesetaraan minimal.<sup>16</sup>

Selain ketiga asas fundamental diatas, terdapat asas lain yang penting dalam perjanjian yakni asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum) dan asas itikad baik.

Asas Pacta Sunt Servanda atau disebut dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.<sup>17</sup>

Sedangkan asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh dan kemauan baik dari para pihak.<sup>18</sup>

Di samping asas-asas hukum perjanjian tersebut diatas, oleh Mariam Darus Badruzaman, dirumuskan 8 (delapan) asas hukum perikatan nasional, sebagai berikut : asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.<sup>19</sup>

Suatu perikatan lahir karena undang-undang maupun karena kontrak atau perjanjian. Perikatan yang bersumber dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tertentu. Perikatan yang lahir tidak berdasarkan kontrak tetapi berdasarkan undang-undang adalah sebagai berikut :<sup>20</sup>

- a. Perikatan yang menimbulkan kewajiban mendidik dan memelihara anak.

<sup>16</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit*, hal. 71

<sup>17</sup> Salim H,S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hal. 10

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 11

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata, Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung : Alumni, 1997), hal. 22-23

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2005), hal. 10

- b. Perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum
- c. Perikatan yang timbul karena perbuatan sukarela sehingga perbuatan sukarela tersebut haruslah dituntaskan
- d. Perikatan yang timbul dari pembayaran tidak terhutang
- e. Perikatan yang timbul dari perikatan wajar.

Perikatan yang bersumber dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadi peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) di antara pihak-pihak yang bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti kematian atau kelahiran. Sedangkan perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia, maksudnya ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku oleh seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut.

Perikatan yang lahir dari suatu perbuatan hukum yang sah, sebagai akibatnya undang-undang menetapkan hak dan kewajiban para pihak, tanpa kesepakatan para pihak tersebut, seperti termuat dalam Pasal 1534 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUH Perdata (perbuatan melawan hukum).

Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Terhadap perbuatan melawan hukum, Hoge Raad dalam Arrest yang dikenal dengan nama Arrest Lindenbaum-Cohen Tahun 1919, memperluas arti perbuatan melawan hukum menjadi sebagai berikut :<sup>21</sup>

Berbuat atau tidak berbuat yang dengan kesalahannya melanggar hukum tertulis dan tidak tertulis, melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, bertentangan dengan kesusilaan (moral) ataupun sifat berhati-hati sebagaimana patutnya di dalam lalu lintas masyarakat yang diakui sebagai norma hukum.

Dari rumusan pasal ini maka terkandung unsur-unsur perbuatan melawan hukum, antara lain :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum.

---

<sup>21</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : FH-UI, 2003), hal. 52

- b. Ada kesalahan
- c. Ada kerugian
- d. Ada hubungan sebab akibat antar kerugian dan perbuatan.

Selanjutnya undang-undang tidak mengatur mengenai soal ganti rugi yang timbul dari perbuatan melawan hukum. oleh karena itu, aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan secara analogis, mempergunakan peraturan ganti rugi akibat wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243-1252 KUH Perdata, disamping pemulihan kembali ke dalam keadaan semula.

### I.5.2 Kerangka Konseptual

Perjanjian dalam system hukum perdata Indonesia diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 KUHPerdata memberikan pengertian tentang perjanjian yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum. Sebuah perjanjian dapat menimbulkan perikatan, yang dalam bentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>22</sup>

Buku Ketiga KUH Perdata tidak memberikan suatu definisi dari suatu perikatan. Menurut ilmu pengetahuan hukum, dianut definisi bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.<sup>23</sup>

Menurut Pitlo, dalam bukunya yang berjudul *Het Verbintenissenrecht naar het Nedderlands Burgerlijk Wetboek*, seperti yang dikutip R. Setiawan merumuskan perikatan sebagai berikut :<sup>24</sup>

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.

<sup>22</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2010), hal. 1

<sup>23</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2015), hal. 9

<sup>24</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1987), hal. 2

Hubungan hukum yang dimaksud adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum. Suatu hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukanlah merupakan suatu perikatan. Dalam hubungan hukum apabila salah satu pihak tidak menepati janjinya secara sukarela maka pihak yang dirugikan dapat menuntut di muka pengadilan atas pemenuhan suatu prestasi.

Pengertian perjanjian dikemukakan oleh beberapa pakar hukum lainnya seperti :

- a. Subekti,<sup>25</sup> mengatakan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Black's Law Dictionary, merumuskan pengertian agreement sebagai berikut:<sup>26</sup>

*A coming together of minds; a coming together in opinion or determination; the coming together in accord of two minds on a given proposition. The union of two or more minds in a thing done or to be done; a mutual assent to do a thing...agreement is a broader term; e.g. an agreement might lack an essential element of a contract.*

Sedangkan kontrak yang berasal dari bahasa Inggris contract, adalah :

*An agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a particular thing. Its essentials are competent parties, subject matter, a legal consideration, mutuality agreement, an mutuality obligation....the writing which contains the agreement of parties, with the terms and conditions, and which serves as a proof of the obligation.*<sup>27</sup>

Dengan melihat definisi diatas maka dapat dikatakan bahwa kontrak adalah suatu perjanjian tertulis antara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu.

Untuk menghindari perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang dipergunakan dalam penulisan ini, berikut ini adalah konsepsi dan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut.

<sup>25</sup> Subekti, Op.Cit.

<sup>26</sup> Henry Campbell Black's, *Black's Law Dictionary, Sixth Edition*, St. Paul Minn : West Publishing Co. 1990, hal. 367. Dalam Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral*, (Bandung : Refika Aditama, 2004), hal. 8

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 322

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>28</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanjian untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>29</sup>

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.<sup>30</sup>

## I.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terbagi dalam 5 (lima) bab dengan perinciannya sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Bab ini terdiri atas latar belakang masalah; rumusan masalah; tujuan penelitian; manfaat penelitian; kerangka teori dan konseptual; dan sistematika penulisan.

Bab II Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli. Bab ini menguraikan tentang perjanjian secara umum; aspek hukum perjanjian jual beli secara umum; hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli; akta perjanjian jual beli.

Bab III Metode Penelitian. Bab ini secara khusus menyajikan metode yang digunakan dalam penelitian yang mencakup sifat penelitian; metode pendekatan; sumber data penelitian; metode analisa dan kajian putusan perkara.

Bab IV Analisa Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli. Bab ini meliputi posisi kasus dan pembahasan atau analisa kasus.

Bab V Penutup. Bab ini meliputi kesimpulan dan saran.

<sup>28</sup> Pasal 1313 KUH Perdata

<sup>29</sup> Subekti, *Op.Cit*, hal. 11

<sup>30</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1989), hal. 17